EXPOSÉ

Attraktives Wohnen am Wolfgangsee - erste Reihe & Hallenbad im Gebäude

ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Land: Österreich

Adresse: 5350 Strobl

Baujahr: 1971

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 51,10 m²

Nutzfläche (ca.): 59,86 m²

Etage: 2

Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT
€ 175.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen ° Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Wohnung
> Strobl
> 2 Zimmer
> 51,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6643-5wA90t

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Land	Österreich
Adresse	5350 Strobl
Baujahr	1971
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	51,10 m²
Nutzfläche (ca.)	59,86 m²
Kaufpreis	175.000,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis Baujahr	1971
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	8,76 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
barrierefrei	nein
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3 % zzgl. 20% UST
Provisionshinweis	Lt. Maklergesetz Österreich, 3, 6% inkl. USt

Objektbeschreibung:

Erste Reihe zum See - gepflegt & sofort beziehbar

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in absoluter Top-Lage von Strobl bietet eine seltene Gelegenheit: Wohnen in erster Reihe zum Wolfgangsee, ohne dafür einen hohen Aufpreis zahlen zu müssen. Obwohl kein direkter Seeblick gegeben ist, liegt die Seepromenade sprichwörtlich vor der Haustüre - ein unschlagbarer Vorteil, der Sommer wie Winter für hohe Lebensqualität sorgt.
Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss, bietet 51,10 m² Wohnfläche, ist sofort beziehbar und lässt sich mit überschaubaren Modernisierungsarbeiten zu einem stilvollen Rückzugsort oder einer wertbeständigen Wohnimmobilie gestalten.

Highlights der Wohnung:
- Erste Reihe zum Wolfgangsee - die Seepromenade ist in Sekunden erreichbar
- 2 Zimmer mit gut nutzbarer Raumaufteilung
- Gepflegter Zustand, jedoch mit Potenzial für Bad- und Küchenerneuerung
- 51,10 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- Sofort beziehbar
- Allgemein zugängliches Hallenbad im Haus - ein großes Plus für Komfort & Wetterunabhängigkeit
- Baujahr 1971
- Optimale Lage für Naturliebhaber & Menschen, die die Seenähe schätzen
- Nutzung als Zweitwohnsitz wurde von der Gemeinde nicht bestätigt

Nutzung als Haupt- oder Freizeitwohnsitz
In der Gemeinde Strobl gibt es eine Zweitwohnsitzabgabe, die für Wohnobjekte anfällt, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden. Diese Abgabe steht jedoch nicht im Zusammenhang mit der raumordnungsrechtlichen Widmung.
Bezüglich der Zweitwohnsitzwidmung hat die Gemeinde Strobl mitgeteilt, dass diese erst nach Abschluss eines Kaufvertrages individuell geprüft wird.
Eine Entscheidung oder Bestätigung vorab ist daher nicht möglich. Interessenten, die eine bestimmte Nutzungsart planen, werden ersucht, alle Details direkt mit der Gemeinde Strobl zu klären.

Ausstattung:

Informationen zur Wohnanlage & Rücklagen:
Rücklagenstand per 28.02.2025: EUR 40.000 für die gesamte Liegenschaft
Geplante Sanierungen (Eigentümerversammlung vom 06.03.2025):
Sanierung der Balkone inkl. Balkonbrüstungen und kompletter Fenstertausch in der gesamten Anlage
Angedachter Zeitraum: nächstes Jahr
Die Eigentümer haben sich einstimmig für eine Finanzierung über einen Kredit ausgesprochen, da die Rücklagen nicht ausreichen.
Voraussichtlicher Kostenanteil für diese Wohnung: ca. EUR 39.000 (darin enthalten: Balkon- & Fenstererneuerung)

Geplanter Kredit der Eigentümergemeinschaft:
Laufzeit: 20 Jahre
Fixzins geplant
Vorzeitige, straffreie Tilgung soll möglich sein
Weitere Details liegen laut Hausverwaltung noch nicht vor
Zustand & Modernisierungspotenzial

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Wohnung
> Strobl
> 2 Zimmer
> 51,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6643-5wA90t

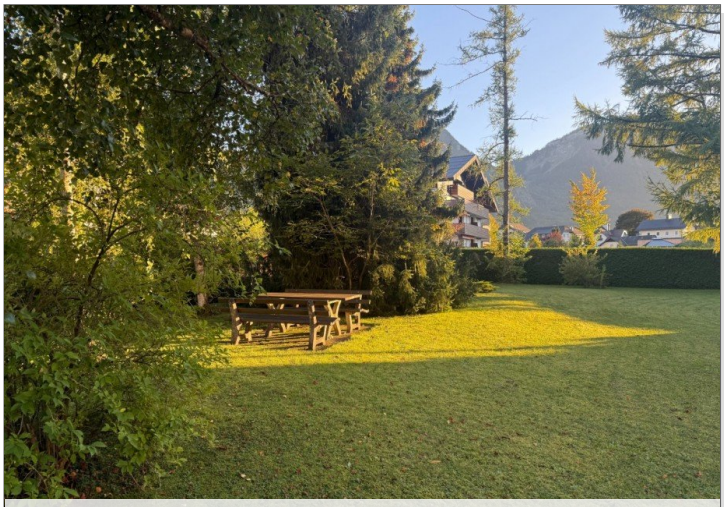
Die Wohnung ist gepflegt, jedoch teils in die Jahre gekommen.
Empfohlene Arbeiten zur Wertsteigerung:
Modernisierung des Badezimmers
Erneuerung der Küche
Optional: Bodenbeläge & Wandgestaltung auffrischen
Diese Maßnahmen ermöglichen eine individuelle Neugestaltung und erhöhen sowohl Wohnqualität als auch Wertentwicklung.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in erster Reihe zum See - ein Standort, wie er in Strobl nur selten angeboten wird.
Auch ohne direkten Seeblick profitiert man von:
sofortigem Zugang zur Seepromenade
traumhaften Spazierwegen, gastronomischen Angeboten und Freizeitmöglichkeiten direkt vor dem Haus
ganzjährig hoher Umgebungslaufqualität
hervorragender touristischer Infrastruktur
ruhigem Wohnumfeld mit gleichzeitig bester Anbindung
Die Lage kombiniert Idylle, Natur und Alltagstauglichkeit auf eine Weise, wie sie nur Strobl am Wolfgangsee bieten kann.

Objektbilder:

Ausblick



Allgem. Garten

Bad

Schlafzimmer

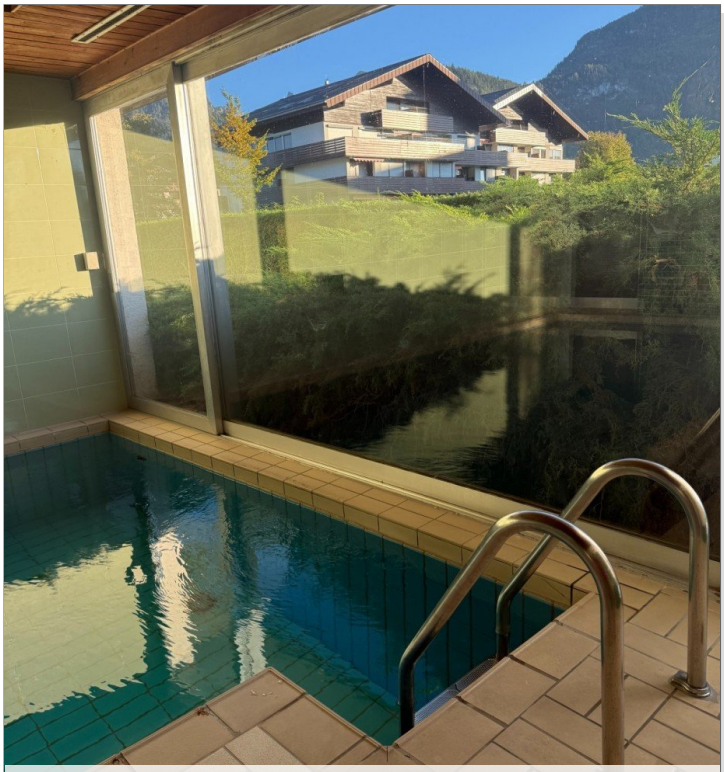
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Wohnung
> Strobl
> 2 Zimmer
> 51,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6643-5wA90t

Ausblick



Hallenbad

Wohnzimmer

Flur

Wohnzimmer

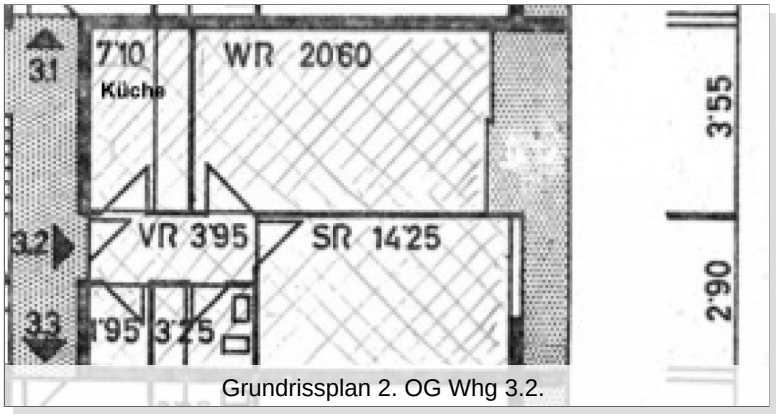
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Wohnung
> Strobl
> 2 Zimmer

> 51,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6643-5wA90t



Grundrissplan 2. OG Whg 3.2.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Wohnung
> Strobl
> 2 Zimmer

> 51,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6643-5wA90t

Ansprechpartner:

Suzana Nikolic

Telefon: +43 662 237081
E-Mail: office@niki-immobilien.at

Firmendaten:

NIKI Immobilien e.U.
Suzana Nikolic
F.W.-Raiffeisenstr. 14
5061 Elsbethen

Telefon: 0662 - 237081
Fax: 0662 - 237082
E-Mail: office@niki-immobilien.at
Web: www.niki-immobilien.at

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026